

上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司

审 计 报 告

瑞华专审字[2016]31170018 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 资产负债表	3
2、 利润表	5
3、 现金流量表	6
4、 所有者权益变动表	7
5、 财务报表附注	9

审 计 报 告

瑞华专审字【2016】31170018 号

上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司：

我们审计了后附的上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司（以下简称“浦星公司”）财务报表，包括 2016 年 5 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的资产负债表，2016 年 1-5 月、2015 年度、2014 年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是浦星公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表



意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司 2016 年 5 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1-5 月、2015 年度、2014 年度的经营成果和现金流量。



中国·北京

中国注册会计师：方志刚

方志刚

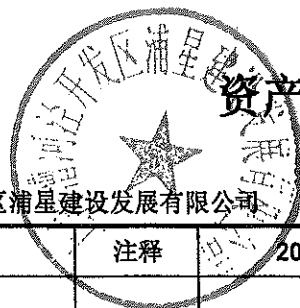


中国注册会计师：曹俊伟

曹俊伟



二〇一六年七月十五日



资产负债表

编制单位：上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2016.5.31	2015.12.31	2014.12.31
流动资产：				
货币资金	七、1	351,242,651.22	97,736,337.11	221,304,642.38
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	七、2	22,282,593.07	175,186,674.56	34,500,501.51
预付款项	七、3	597,341.66		
应收利息				
应收股利				
其他应收款	七、4	19,269,032.47	445,394,404.58	260,703,814.30
存货	七、5	952,283,315.01	495,496,517.69	641,936,439.66
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	七、6	2,434,985.66	170,897.86	160,000.00
流动资产合计		1,348,109,919.09	1,213,984,831.80	1,158,605,397.85
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	七、7	469,592,302.50		
投资性房地产	七、8	902,576,293.08	343,857,673.95	257,014,696.83
固定资产	七、9	36,076,316.99	35,880,424.80	6,424,310.35
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	七、10			
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	七、11	6,782,285.55	7,488,773.60	
递延所得税资产	七、12	64,247,909.74	8,186,439.96	1,851,953.19
其他非流动资产				
非流动资产合计		1,479,275,107.86	395,413,312.31	265,290,960.37
资产总计		2,827,385,026.95	1,609,398,144.11	1,423,896,358.22

(转下页)



资产负债表(续)

编制单位: 上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注 释	2016.5.31	2015.12.31	2014.12.31
流动负债:				
短期借款	七、12	205,000,000.00	105,000,000.00	105,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	七、14	520,147,912.25	319,271,964.74	354,034,894.58
预收款项	七、15	113,314,364.08	38,842,446.75	76,490,371.50
应付职工薪酬	七、16	1,446,857.85		
应交税费	七、17	7,103,536.82	43,939,080.10	26,440,856.65
应付利息	七、18	7,910,961.95		
应付股利				
其他应付款	七、19	263,308,618.94	35,273,732.13	20,963,191.00
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	七、20	119,590,000.00	88,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计		1,237,822,251.89	630,327,223.72	582,929,313.73
非流动负债:				
长期借款	七、21	512,850,000.00	261,570,000.00	339,330,000.00
应付债券				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债	七、22	360,000.00		
递延收益	七、23	10,004,976.10		
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		523,214,976.10	261,570,000.00	339,330,000.00
负债合计		1,761,037,227.99	891,897,223.72	922,259,313.73
所有者权益:				
实收资本	七、24	820,000,000.00	550,000,000.00	400,000,000.00
资本公积	七、25	69,613,695.29		
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	七、26	20,293,684.18	20,293,684.18	7,120,909.00
一般风险准备				
未分配利润	七、27	156,440,419.49	147,207,236.21	94,516,135.49
所有者权益合计		1,066,347,798.96	717,500,920.39	501,637,044.49
负债和所有者权益总计		2,827,385,026.95	1,609,398,144.11	1,423,896,358.22

载于第9页至第51页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第8页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

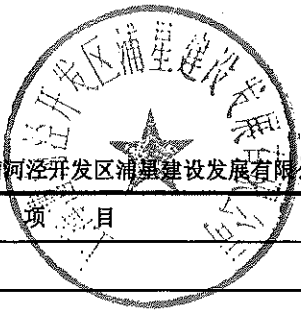
黎明张

主管会计工作负责人:

黎明张

会计机构负责人:

方浩毅



利润表

编制单位：上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2016年1-5月	2015年度	2014年度
一、营业收入	七、28	52,307,561.33	403,881,507.40	239,834,058.21
减：营业成本	七、28	15,641,604.97	229,229,489.56	132,550,749.43
营业税金及附加	七、29	8,559,838.06	45,733,360.51	31,529,434.63
销售费用	七、30	734,391.74	3,126,209.18	3,730,720.60
管理费用	七、31	4,541,421.87	11,618,206.56	8,577,323.01
财务费用	七、32	9,505,326.21	25,808,129.89	15,755,846.14
资产减值损失	七、33	-123,746.42	125,057.88	7,069.74
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		13,448,724.90	88,241,053.82	47,682,914.66
加：营业外收入	七、34	0.01		
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出	七、35	360,000.00	222,726.87	3,340.89
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		13,088,724.91	88,018,326.95	47,679,573.77
减：所得税费用	七、36	3,855,541.63	22,154,451.05	12,075,028.76
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,233,183.28	65,863,875.90	35,604,545.01
五、其他综合收益的税后净额				
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2、可供出售金融资产公允价值变动损益				
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4、现金流量套期损益的有效部分				
5、外币财务报表折算差额				
6、其他				
六、综合收益总额		9,233,183.28	65,863,875.90	35,604,545.01

载于第9页至第51页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第8页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

黎明张

主管会计工作负责人：

黎明张

会计机构负责人：

方浩毅



现金流量表

编制单位：上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2016年1-5月	2015年度	2014年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		243,657,559.92	208,998,872.88	223,662,696.49
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	七、37	1,928,655.29	5,342,196.20	6,095,178.30
经营活动现金流入小计		245,586,215.21	214,341,069.08	229,757,874.79
购买商品、接受劳务支付的现金		108,136,047.63	245,126,386.04	6,208,903.81
支付给职工以及为职工支付的现金				
支付的各项税费		53,401,764.49	49,903,802.49	15,596,280.66
支付其他与经营活动有关的现金	七、37	2,337,167.17	6,985,665.30	21,098,707.71
经营活动现金流出小计		163,874,979.29	302,015,853.83	42,903,892.18
经营活动产生的现金流量净额		81,711,235.92	-87,674,784.75	186,853,982.61
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	七、37	552,000,000.00	330,000,000.00	
投资活动现金流入小计		552,000,000.00	330,000,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			32,399.00	246,842.00
投资支付的现金		319,902,736.62		
支付其他与投资活动有关的现金	七、37	80,000,000.00	498,530,000.00	
投资活动现金流出小计		399,902,736.62	498,562,399.00	246,842.00
投资活动产生的现金流量净额		152,097,263.38	-168,562,399.00	-246,842.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			150,000,000.00	150,000,000.00
取得借款收到的现金		50,000,000.00	156,240,000.00	300,430,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	七、37			482,820,000.00
筹资活动现金流入小计		50,000,000.00	306,240,000.00	933,250,000.00
偿还债务支付的现金		20,500,000.00	146,000,000.00	165,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,802,185.19	27,571,121.52	23,266,074.10
支付其他与筹资活动有关的现金	七、37			879,417,725.67
筹资活动现金流出小计		30,302,185.19	173,571,121.52	1,068,483,799.77
筹资活动产生的现金流量净额		19,697,814.81	132,668,878.48	-135,233,799.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		253,506,314.11	-123,568,305.27	51,373,340.84
加：期初现金及现金等价物余额		97,736,337.11	221,304,642.38	169,931,301.54
六、期末现金及现金等价物余额		351,242,651.22	97,736,337.11	221,304,642.38

载于第9页至第51页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第8页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

黎张

主管会计工作负责人：

黎张

会计机构负责人：

方浩毅

所有者权益变动表

金额单位：人民币元

2016年1-5月																	2015年度						
资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计							
550,000,000.00				20,293,684.18		147,207,236.21	717,500,920.39	400,000,000.00					7,120,909.00		94,516,135.49	501,537,044.49							
加：会计政策变更																							
前期差错更正																							
其他																							
550,000,000.00				20,293,684.18		147,207,236.21	717,500,920.39	400,000,000.00					7,120,909.00		94,516,135.49	501,537,044.49							
270,000,000.00						9,233,183.28	348,846,878.57	150,000,000.00					13,172,775.18		52,691,100.72	215,863,875.90							
						9,233,183.28	9,233,183.28								65,863,875.90	65,863,875.90							
270,000,000.00							339,613,695.29	150,000,000.00								150,000,000.00							
270,000,000.00							270,000,000.00	150,000,000.00								150,000,000.00							
							69,613,695.29																
(三) 利润分配																							
													13,172,775.18		-13,172,775.18								
													13,172,775.18		-13,172,775.18								
(四) 所有者权益内部结转																							

公司于第9页至第51页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第9页的财务报表附注由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

方浩毅

黎明

黎明

所有者权益变动表（续）

金额单位：人民币元

2014年度									
项目	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00							66,032,499.48	316,032,499.48
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	250,000,000.00							66,032,499.48	316,032,499.48
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	150,000,000.00					7,120,909.00		28,483,636.01	185,604,545.01
（一）综合收益总额								35,604,545.01	35,604,545.01
（二）所有者投入和减少资本	150,000,000.00								150,000,000.00
1、所有者投入的资本	150,000,000.00								150,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入所有者权益的金额									
4、其他									
（三）利润分配						7,120,909.00		-7,120,909.00	
1、提取盈余公积						7,120,909.00		-7,120,909.00	
2、提取一般风险准备									
3、对所有者分配的分配									
4、其他									
（四）所有者权益内部结转									
1、资本公积转增资本（或实收资本）									
2、盈余公积转增资本（或实收资本）									
3、盈余公积弥补亏损									
4、其他									
（五）专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
（六）其他									
四、本期末余额	400,000,000.00					7,120,909.00		94,516,135.49	501,637,044.49

截至第9页至第51页的财务报表附注是本财务报表的重要组成部分

第3页至第9页的财务报表附注由以下人士签署：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

黎张明

黎张明

方浩毅

上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司

财务报表附注

2016年1-5月、2015年度及2014年度

(除特别说明外,金额单位为人民币元)

一、企业的基本情况

上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司(以下简称“本公司”)系由上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司和上海临港经济发展集团投资管理有限公司共同出资组建的有限责任公司,于2009年3月26日领取了上海市工商行政管理局闵行分局核发的注册号为310112000880417的企业法人营业执照,注册资本为人民币15,000万元。其中:上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司出资人民币10,500万元,持股比例70.00%。上海临港经济发展集团投资管理有限公司出资人民币4,500万元,持股比例30.00%。上述出资业经上海财瑞会计师事务所有限公司出具了“沪财瑞会验(2009)1-002号”验资报告。

2012年10月,上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司和上海临港经济发展集团投资管理有限公司签订产权交易合同,并经上海市国资委沪国资委产权【2012】346号关于同意上海漕河泾开发区高科技园发展有限公司等两家公司部分股权协议转让的批复同意,上海临港经济发展集团投资管理有限公司将其持有的本公司30%的股权转让给上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司。此次股权转让后,本公司变更为一人有限公司。

根据股东决定和修改后的本公司章程,2012年12月,本公司增加注册资本人民币10,000万元。变更后注册资本为人民币25,000万元,由上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司出资人民币25,000万元,持有本公司100.00%股权。此次增资业经上海公正会计师事务所有限公司出具了沪公约(2012)第671号验资报告。

根据股东决定和修改后的本公司章程,2014年9月,本公司增加注册资本人民币15,000万元。变更后注册资本为人民币40,000万元,由上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司出资人民币40,000万元,持有本公司100.00%股权。上述变更已办理工商变更登记手续。

根据股东决定和修改后的本公司章程,2015年12月,本公司增加注册资本人民币15,000万元,由上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司出资人民币15,000万元。变更后注册资本为人民币55,000万元,上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司出资人民币55,000万元,持有本公司100.00%股权。上述变更已办理工商变更登记手续。

2016年5月,根据上海临港经济发展(集团)有限公司“关于同意上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司增资的批复”(沪临港投[2016]84号)及本公司股东决定和

章程修正案的规定,上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司以持有的上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司 100%股权对本公司增资人民币 14,990 万元。本次增资完成后,本公司注册资本为人民币 69,990 万元,均为上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司出资,持有本公司 100.00%股权,并于 2016 年 5 月 23 日完成了工商登记变更手续。

2016 年 5 月,根据上海临港经济发展(集团)有限公司“关于上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司以“二级土地开发业务对上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司增资的批复”(沪临港投[2016]87 号)及本公司股东决定和章程修正案的规定,上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司以二级土地开发业务相关资产对本公司进行增资人民币 12,010 万元。本次增资完成后,本公司注册资本为人民币 82,000 万元,均为上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司出资,持有本公司 100.00%股权,并于 2016 年 5 月 23 日完成工商登记变更手续。

本公司注册地址为闵行区新骏环路 188 号 8 号楼 402 室,法定代表人:张黎明。

本公司经营范围:园区的开发、建设、经营和管理;房地产经营;实业投资、项目投资开发;自有房屋租赁;仓储服务;物业管理;商务咨询服务(除经纪);会展会务服务;建筑工程总承包、设计、施工、安装、装饰及咨询;从事货物及技术的进出口业务;宾馆、餐饮、商场、超级市场管理。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”),以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的披露规定编制。根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外,本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司 2016 年 5 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的财务状况及 2016 年度 1-5 月、2015 年度、2014 年度的经营成果等有关信息。此外,本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编

报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

5、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类

别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为应收款项的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息及其他应收款等。

应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，因公允价值不再能够可靠计量，本公司将可供出售金融资产改按成本或摊余成本计量。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而

收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产,或将持有的金融资产背书转让,需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产;既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则继续判断企业是否对该资产保留了控制,并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债,以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关的交易费用直接计入当期损益,对于其他金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债,按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量,终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的,将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利,且目前可执行该种法定权利,同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

6、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查,对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的,计提减值准备:①债务人发生严重的财务困难;②债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等);③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,单独测试未发生减值的金融资产,包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项,不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项,按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力,并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据:

项目	确定组合的依据
账龄组合	按预期账龄坏账计提标准定为账龄组合
确信可收回组合	除对于单项金额重大或者非重大的但单独计提坏账准备及按账龄分析法组合计提坏账准备的应收款项,不存在信用风险并且短期内可以收回的,包括:应收关联方款项、应收保证金押金、应收员工借款等

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时,坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法:

项目	计提方法
账龄组合	根据不同的账龄,确定不同的计提坏账比例
确信可收回组合	不计提坏账准备

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	0.00	0.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	50.00	50.00
3 年以上	100.00	100.00

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项, 单独进行减值测试, 有客观证据表明其发生了减值的, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备, 如: 与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项; 已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项; 等等。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。但是, 该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

7、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括低值易耗品、开发成本及开发产品等。开发成本包括土地开发成本、房屋开发成本、公共配套设施等。开发产品包括已开发土地、房屋 (商品房、厂房、仓库等)。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。存货发出时, 采用个别计价法确定其实际成本。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时, 以取得的确凿证据为基础, 同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日, 存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时, 提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。计提存货跌价准备后, 如果以前减记存货价值的影响因素已经消失, 导致存货的可变现净值高于其账面价值的, 在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回, 转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

8、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资,作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算,其会计政策详见附注四、5“金融工具”。

共同控制,是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响,是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本,按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本,合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权,最终形成非同一控制下的企业合并的,应分别是否属于“一揽子交易”进行处理:属于“一揽子交易”的,将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的,相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的,其公允价值与账面价值之间的差额,以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用,于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资,按成本进行初始计量,该成本视长期股权投资取得方式的不同,分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投

资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与

交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公

允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权,如果上述交易属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理,在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额,先确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

9、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出,如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量,则计入投资性房地产成本。其他后续支出,在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时,按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

10、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起,采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下:

类别	预计使用寿命	净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	40	5%	2.375%

电子设备	3-5	5%	31.67%-19.00%
运输设备	4-5	5%	23.75%-19.00%
办公及其他设备	5	5%	19.00%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

(4) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

11、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

12、无形资产

(1) 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可

能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

（2）无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

13、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修工程。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

14、长期资产减值

对于固定资产、使用寿命有限的无形资产及以成本模式计量的投资性房地产、长期股权投资等长期资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

15、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

16、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

17、维修基金

本公司按照每平方米建筑面积成本价的4%计提房屋本体维修基金，同时实现销售时按每平方米建筑面积成本价的3%向业主收取房屋本体维修基金。

18、收入

收入是指本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。本公司收入主要包括房地产业务收入、提供劳务收入、综合服务收入及利息收入等。

（1）房地产业务收入

①开发产品

已经完工并验收合格,签订了销售合同并履行了合同规定的义务,即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权,也不再对已售出的商品实施有效控制;收入的金额能够可靠地计量;相关的经济利益很可能流入;并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认销售收入的实现。

②出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期(有免租期的考虑免租期)与租金额,在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

③出租场地收入等其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定,与交易相关的经济利益很可能流入企业,收入金额能够可靠计量,与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时,确认其他业务收入的实现。

(2) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完成进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足:①收入的金额能够可靠地计量;②相关的经济利益很可能流入企业;③交易的完工程度能够可靠地确定;④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计,则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入,并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的,则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时,如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的,将销售商品部分和提供劳务部分分别处理;如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分,或虽能区分但不能够单独计量的,将该合同全部作为销售商品处理。

(3) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

19、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产,不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助;其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象,则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助:

(1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的,根据该特定项目的预算中将形成资产

的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分,对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核,必要时进行变更;(2)政府文件中对用途仅作一般性表述,没有指明特定项目的,作为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量;公允价值不能够可靠取得的,按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时,按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金,按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件:(1)应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认,或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算,且预计其金额不存在重大不确定性;(2)所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法,且该管理办法应当是普惠性的(任何符合规定条件的企业均可申请),而不是专门针对特定企业制定的;(3)相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限,且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的,因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关费用和损失的,确认为递延收益,并在确认相关费用的期间计入当期损益;用于补偿已经发生的相关费用和损失的,直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时,存在相关递延收益余额的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益;不存在相关递延收益的,直接计入当期损益。

20、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日,对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产),以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额,以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异,采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关,以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性

差异,不予确认有关的递延所得税负债。此外,对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间,而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回,也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况,本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异,不予确认有关的递延所得税资产。此外,对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回,或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额,不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况,本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日,对递延所得税资产的账面价值进行复核,如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益,以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外,其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

(4) 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利,且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行,本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利,且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时,本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

21、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁,其所有权最终可能转移,也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化,在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益;其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

22、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中,由于经营活动内在的不确定性,本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验,并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而,这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异,进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核,会计估计的变更仅影响变更当期的,其影响数在变更当期予以确认;既影响变更当期又影响未来期间的,其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日,本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下:

(1) 租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定,将租赁归类为经营租赁和融资租赁,在进行归类时,管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人,或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬,作出分析和判断。

(2) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策,采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

(3) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策,按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货,计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据,并且考虑持有存货

的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(4) 非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(5) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(6) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(7) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(8) 土地增值税

本公司在正常的经营活动中,按税法及相关规定预计的土地增值税清算准备金的最终税务处理和预估存在一定的不确定性。预计的土地增值税清算准备金的最终结果需要按税收主管机关的清算结果进行调整,该项调整通常情况下被认为是一项合理的会计估计差异而调整清算期损益。

(9) 预估成本调整

本公司对已完工并达到可销售状态的开发成本在结转至开发产品时,为保证结转的开发成本按权责发生制原则完整归集相关已发生但尚未支付的开发成本,需要对尚未支付的开发成本进行合理预估。后续完成项目竣工财务决算时,当预估金额与决算金额存在差异时,需要调整预估的未付项目开发成本,即相应将预估金额与决算金额的差异调整至当期营业成本或项目存量开发产品并相应调整未付开发成本对应的应付账款。

本公司对已完工并达到可销售状态的开发成本在结转至开发产品时,除了需要对尚未支付的开发成本进行合理预估外,通常竣工交付的项目面积一般暂按面积预测报告确定可租售面积和不可租售面积,并按可租售面积作计算单位造价成本的面积基数。后续,由于实测面积变更或由于重新核定可租售面积,则按存量成本和新确定的存量可租售面积重新计算单位造价成本,调整计算尚未销售的存量开发产品和投资性房地产或固定资产(自用房屋建筑物)成本,此项调整采用未来适用法进行处理。

五、重要会计估计变更的说明

根据临港集团沪临港资(2015)26号“关于下发调整房屋建筑物折旧年限的通知”,自2015年1月1日起,房屋建筑物的折旧(摊销)政策由现行的20年调整至40年,残值率5%不变,若取得房屋建筑物的土地使用权年限低于40年的,折旧年限按实际土地使用权年限计算。此会计估计变更影响2015年度投资性房地产摊销额减少7,118,615.53元,影响固定资产折旧额减少637,951.24元,相应增加2015年度利润总额7,756,566.77元。

六、税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	2016年5月1日起,房屋销售和出租收入按照5%的征收率计算应纳税额;利息收入按6%的税率计算应纳税额。
营业税	2014年1月至2016年4月按应税营业额的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的5%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税	按照税法规定超率累进税率与当地税务局规定的预征额孰高计提缴纳。

本公司自 2016 年 5 月 1 日起根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）等相关规定，执行营业税改征增值税的相关政策。本公司主要从事房地产开发业务，取得的房地产业务的收入，自 2016 年 5 月 1 日起由缴纳营业税改为缴纳增值税。

七、财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，年初指 2015 年 12 月 31 日，期末指 2016 年 5 月 31 日，本期指 2016 年 1-5 月，上年指 2015 年。

1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	2.88	2.88
银行存款	351,242,648.34	97,736,334.23
合计	351,242,651.22	97,736,337.11

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	22,282,593.07	100.00			22,282,593.07
其中：账龄组合	22,282,593.07	100.00			22,282,593.07
确信可收回组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	22,282,593.07	100.00			22,282,593.07

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	175,310,420.98	100.00	123,746.42	0.07	175,186,674.56
其中：账龄组合	3,687,185.28	2.10	123,746.42	3.36	3,563,438.86
确信可收回组合	171,623,235.70	97.90			171,623,235.70
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	175,310,420.98	100.00	123,746.42	0.07	175,186,674.56

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	22,282,593.07		

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期收回或转回坏账准备金额 123,746.42 元。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 18,036,987.74 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 80.95%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为零。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	597,341.66	100.00		

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 597,341.66 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 100%。

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	19,632,703.58	100.00	363,671.11	1.85	19,269,032.47
其中：账龄组合	979,286.36	4.99	363,671.11	37.14	615,615.25
确信可收回组合	18,653,417.22	95.01			18,653,417.22
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	19,632,703.58	100.00	363,671.11	1.85	19,269,032.47

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	445,402,785.78	100.00	8,381.20		445,394,404.58
其中：账龄组合	16,762.41		8,381.20	50.00	8,381.21
确信可收回组合	445,386,023.37	100.00			445,386,023.37
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	445,402,785.78	100.00	8,381.20		445,394,404.58

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	607,234.04		
1至2年			
2至3年	16,762.41	8,381.20	50.00

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
3年以上	355,289.91	355,289.91	100.00
合计	979,286.36	363,671.11	

②组合中，采用确信可收回组合计提坏账准备的其他应收款

项目	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
关联方往来款	16,191,839.32		
保证金押金	2,461,577.90		
合计	18,653,417.22		

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
关联方往来款（详见附注十一、5）	16,191,839.32	443,402,975.47
保证金押金	2,461,577.90	1,983,047.90
其他代垫款	979,286.36	16,762.41
合计	19,632,703.58	445,402,785.78

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司	借款及代垫款	15,084,799.19	1年以内、1-2年	76.84	
闵行区财政局建筑节能办公室	押金	1,903,047.90	1-2年	9.69	
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	代垫水电费	1,107,040.13	1年以内、1-2年	5.64	
上海锦龙物业管理有限公司	代垫水电费	510,876.07	1年以内	2.60	
上海市财政局监督检查局	押金	398,530.00	1年以内	2.03	
合计	—	19,004,293.29	—	96.80	

5、存货

(1) 存货明细情况

项目	期末数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值

开发成本	518,874,211.96	7,069,564.54		518,874,211.96
开发产品	433,409,103.05	19,604,379.86		433,409,103.05
合计	952,283,315.01	26,673,944.40		952,283,315.01

(续)

项目	年初数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	314,007,455.57	5,570,564.34		314,007,455.57
开发产品	181,489,062.12	6,606,546.73		181,489,062.12
合计	495,496,517.69	12,177,111.07		495,496,517.69

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	年初数	期末数
漕河泾开发区浦江高科技 园 A1 地块工业厂房项目 (三期)	2014.9	2017.10	142,751	311,428,064.57	482,037,206.99
漕河泾开发区浦江高科技 园 F 地块工业厂房三期二 标 A 项目	2015.8	2016.8	3,000		18,035,994.80
漕河泾开发区浦江高科技 园 F 地块工业厂房三期二 标 B 项目	2015.12	2017.10	20,207		18,801,010.17
其他项目				2,579,391.00	
合计				314,007,455.57	518,874,211.96

注：上述预计总投资未考虑募集资金影响。

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	二级业务增 资增加（参见 附注一所述， 下同）	本年 增加	本年减少			年末数
					转入投资性 房地产	决算成本调 整	转入营业成 本	
漕河泾开发 区浦江高科 科技园 A1 地块 工业厂房项 目（一期）	2011.12	62,416,585.01			40,461,679.12	655,065.56		21,299,840.33
漕河泾开发 区浦江高科 科技园 A1 地块 工业厂房项 目（二期）	2014.7	119,072,477.11			103,319,981.92		15,752,495.19	
漕河泾开发 区浦江高科 科技园汽车新 兴技术研发	2015.4		99,746,959.01					99,746,959.01

产业化项目								
漕河泾开发区浦江高科技园D地块工业厂房五标	2016.1		26,882,428.99					26,882,428.99
漕河泾开发区浦江高科技园D地块工业厂房一标	2015.3		285,479,874.72					285,479,874.72
合计		181,489,062.12	412,109,262.72		143,781,661.04	655,065.56	15,752,495.19	433,409,103.05

(4) 截止财务报告日，上述存货余额中因二级土地开发业务增资所转入的开发产品和开发成本，除新骏环路 138 号 3 幢 101 室因期后出售，其房地产权证直接过户到客户外，其他房地产权证已办理过户手续。

6、其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
预缴税金	2,367,210.77	10,897.86
待摊费用	60,000.00	160,000.00
待抵扣进项税	7,774.89	
合计	2,434,985.66	170,897.86

7、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况表

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资		469,592,302.50		469,592,302.50
减：长期股权投资减值准备				
合计		469,592,302.50		469,592,302.50

(2) 长期股权投资明细

项目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
子公司				
上海漕河泾开发区浦未建设发展有限公司（注 1）		319,945,491.74		319,945,491.74
上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司（注 2）		149,646,810.76		149,646,810.76
合计		469,592,302.50		469,592,302.50

注 1、2016 年 5 月 16 日，上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司和上海漕河泾出口加工区建设发展有限公司将所持的上海漕河泾开发区浦未建设发展有限公司股权（分别为 75% 及 25%）全部转让给本公司，本公司并以货币资金向其增资人民币 31,000 万元。

注 2、参见附注一、企业的基本情况所述。

8、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物
一、账面原值	
1、年初余额	359,628,517.31
2、本期增加金额	599,390,781.47
(1) 二级业务增资增加	455,609,120.43
(2) 存货转入	143,781,661.04
3、本期减少金额	1,815,850.16
决算成本调整	1,815,850.16
4、期末余额	957,203,448.62
二、累计折旧和累计摊销	
1、年初余额	15,770,843.36
2、本期增加金额	38,856,312.18
(1) 二级业务增资增加	34,795,809.32
(2) 计提或摊销	4,060,502.86
3、本期减少金额	
4、期末余额	54,627,155.54
三、减值准备	
1、年初余额	
2、本期增加金额	
3、本期减少金额	
4、期末余额	
四、账面价值	
1、期末账面价值	902,576,293.08
2、年初账面价值	343,857,673.95

(4) 截止财务报告日，上述投资性房地产余额中因二级土地开发业务增资所转入的投资性房地产，房地产权证已办理过户手续。

9、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	电子设备	办公及其他设备	合计
一、账面原值				

项目	房屋及建筑物	电子设备	办公及其他设备	合计
1、年初余额	36,369,721.90	43,070.00	269,167.00	36,681,958.90
2、本期增加金额		1,484,355.56	975,423.29	2,459,778.85
二级业务增资增加		1,484,355.56	975,423.29	2,459,778.85
3、本期减少金额	66,413.98			66,413.98
决算成本调整	66,413.98			66,413.98
4、期末余额	36,303,307.92	1,527,425.56	1,244,590.29	39,075,323.77
二、累计折旧				
1、年初余额	657,397.34	40,916.50	103,220.26	801,534.10
2、本期增加金额	358,789.40	976,802.32	861,880.96	2,197,472.68
(1) 二级业务增资增加		976,802.32	840,572.31	1,817,374.63
(2) 计提	358,789.40		21,308.65	380,098.05
3、本期减少金额				
4、期末余额	1,016,186.74	1,017,718.82	965,101.22	2,999,006.78
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本期增加金额				
3、本期减少金额				
4、期末余额				
四、账面价值				
1、期末账面价值	35,287,121.18	509,706.74	279,489.07	36,076,316.99
2、年初账面价值	35,712,324.56	2,153.50	165,946.74	35,880,424.80

10、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	软件
一、账面原值	
1、年初余额	
2、本期增加金额	89,800.00
(1) 二级业务增资增加	89,800.00
3、本期减少金额	
4、期末余额	89,800.00
二、累计摊销	
1、年初余额	

项目	软件
2、本期增加金额	89,800.00
(1) 二级业务增资增加	89,800.00
3、本期减少金额	
4、期末余额	89,800.00
三、减值准备	
1、年初余额	
2、本期增加金额	
3、本期减少金额	
4、期末余额	
四、账面价值	
1、期末账面价值	
2、年初账面价值	

11、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修工程	7,488,773.60		706,488.05		6,782,285.55

12、递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	363,671.11	90,917.77	132,127.62	33,031.91
预提职工薪酬	1,420,572.67	355,143.17		
递延收益	10,004,976.10	2,501,244.03		
待抵扣预估成本	14,436,827.39	3,609,206.85	14,436,827.39	3,609,206.85
土地增值税清算准备金	17,757,050.15	4,439,262.54	18,176,804.78	4,544,201.20
二级业务增资资产计税基础与账面价值差异	213,008,541.53	53,252,135.38		
合计	256,991,638.95	64,247,909.74	32,745,759.79	8,186,439.96

13、短期借款**(1) 短期借款分类**

项目	期末余额	年初余额
信用借款	205,000,000.00	105,000,000.00

14、应付账款**(1) 应付账款列示**

项目	期末余额	年初余额
应付工程款	520,147,912.25	319,271,964.74

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海建工七建集团有限公司	244,045,562.99	质保金及尚未结算款
上海星宇建设集团有限公司	39,152,600.31	尚未结算
舜元建设(集团)有限公司	6,708,744.20	质保金
合计	289,906,907.50	

15、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	年初余额
预收销售房款	104,767,517.35	37,299,600.00
预收房屋租金	5,046,846.73	1,542,846.75
预收定制房款	3,500,000.00	
合计	113,314,364.08	38,842,446.75

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海北连生物科技有限公司	37,299,600.00	尚未交房
斯派莎克工程(中国)有限公司	24,544,022.00	尚未完工
合计	61,843,622.00	

注：于 2016 年 5 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 76,626,570.65 元（2015 年 12 月 31 日：37,299,600.00 元），主要为预收厂房的预收款，鉴于项目尚未完成及厂房尚未交接，该款项尚未结清。

(3) 预收销售房款

项目名称	年初数	期末数	竣工时间	预售比例(%)
漕河泾开发区浦江高科技园 A1 地块工业厂房项目(一期)	37,299,600.00	37,299,600.00	2011.12	2.85
漕河泾开发区浦江高科技园 F 地块工业厂房三期二标 A 项目		39,326,970.65	在建	100.00
漕河泾开发区浦江高科技园汽车新兴技术研发产业化项目		28,140,946.70	2015.4	8.29
合计	37,299,600.00	104,767,517.35		

16、应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬		1,446,857.85		1,446,857.85

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		1,420,572.67		1,420,572.67
2、工会经费和职工教育经费		26,285.18		26,285.18
合计		1,446,857.85		1,446,857.85

注：期末余额系二级业务增资转入的未发放职工薪酬。

17、应交税费

项目	期末余额	年初余额
增值税	628,612.98	
营业税		8,139,764.13
企业所得税	1,767,357.87	32,029,991.15
城市维护建设税		406,988.16
土地增值税	4,446,356.58	
土地使用税	261,209.39	371,620.02
房产税		2,493,693.91
教育费附加		415,625.06
河道管理费		81,397.67
合计	7,103,536.82	43,939,080.10

18、应付利息

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	6,152,232.79	
短期借款应付利息	1,758,729.16	
合计	7,910,961.95	

19、其他应付款**(1) 按款项性质列示其他应付款**

项目	期末余额	年初余额
关联方往来款(注) (详见附注九、5)	203,743,908.71	141,827.89
维修基金	20,637,866.02	8,310,230.49
保证金押金	19,544,103.19	8,644,868.97

项目	期末余额	年初余额
土地增值税清算准备金	17,757,050.15	18,176,804.78
其他	1,625,690.87	
合计	263,308,618.94	35,273,732.13

注：上述关联方往来款中，201,638,357.60 元系二级土地开发业务注入时对上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司的财务报表进行拆分形成，该款项已于 2016 年 6 月 8 日归还 20,000 万元。

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
维修基金	20,637,866.02	计提维修基金
土地增值税清算准备金	7,400,742.98	尚未清算
上海恺英网络科技有限公司	814,165.35	租赁保证金、合同在执行
博太科防爆设备（上海）有限公司	723,938.08	租赁保证金、合同在执行
佳农投资控股（集团）有限公司	513,526.53	租赁保证金、合同在执行
合计	30,090,238.96	

20、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注七、21）	119,590,000.00	88,000,000.00

21、长期借款

项目	期末余额	年初余额
信用借款	632,440,000.00	349,570,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注七、20）	119,590,000.00	88,000,000.00
合计	512,850,000.00	261,570,000.00

注：期末长期借款利率区间为 4.75% ~ 5.25%。

22、预计负债

项目	年初余额	期末余额	形成原因
未决税收滞纳金		360,000.00	税收滞纳金

未决税收滞纳金系本公司依据上海市税务局对其税务稽核的情况预计可能需缴纳税收滞纳金预提的负债；产生上述税收滞纳金的原因系会计核算上尚不具备结转营业收入而由于预收时间已相对较长的预收款项，税务稽查部门认为本公司仍应及时申报，故对本公司因未及时申报而需要缴纳税收滞纳金，预计金额为 360,000.00 元。

23、递延收益

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

政府补助		10,004,976.10		10,004,976.10
合计		10,004,976.10		10,004,976.10

其中，涉及政府补助的项目：

项目	年初余额	本期新增补助 金额	本期计入营业外 收入金额	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
小企业创业基地		244,291.65		244,291.65	与资产相关
双创园二期孵化 用房利息补贴		9,760,684.45		9,760,684.45	与资产相关
合计		10,004,976.10		10,004,976.10	

24、实收资本

(1) 2016 年 1-5 月实收资本变动情况

投资者名称	2015.12.31	增加	减少	2016.5.31	持股比例%
上海漕河泾开发区经 济技术发展有限公司	550,000,000.00	270,000,000.00		820,000,000.00	100.00

(2) 2015 年度实收资本变动情况

投资者名称	2014.12.31	增加	减少	2015.12.31	持股比例%
上海漕河泾开发区经 济技术发展有限公司	400,000,000.00	150,000,000.00		550,000,000.00	100.00

(3) 2014 年度实收资本变动情况

投资者名称	2013.12.31	增加	减少	2014.12.31	持股比例%
上海漕河泾开发区经 济技术发展有限公司	250,000,000.00	150,000,000.00		400,000,000.00	100.00

注：实收资本变动情况参见附注“一、企业的基本情况”所述。

25、资本公积

(1) 2016 年 1-5 月资本公积变动情况

项目	2015.12.31	增加	减少	2016.5.31
资本溢价		69,613,695.29		69,613,695.29

注：资本溢价系（1）上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司二级业务增资实际交割净资产账面价值与折合实收资本差异 16,571,994.03 元；（2）上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司以上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司股权增资，浦月公司账面净资产与折合实收资本差异-253,189.24 元；（3）二级业务增资增加的资产计税基础与账面价值的差异确认递延所得税资产 53,252,135.38 元；（4）购买上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司股权，实际交割账面价值与转让作价基准日账面价值差异

42,755.12 元。

26、盈余公积

(1) 2016 年 1-5 月盈余公积变动情况

项目	2015.12.31	增加	减少	2016.5.31
法定盈余公积	10,146,842.09			10,146,842.09
任意盈余公积	10,146,842.09			10,146,842.09
合计	20,293,684.18			20,293,684.18

(2) 2015 年度盈余公积变动情况

项目	2014.12.31	增加	减少	2015.12.31
法定盈余公积	3,560,454.50	6,586,387.59		10,146,842.09
任意盈余公积	3,560,454.50	6,586,387.59		10,146,842.09
合计	7,120,909.00	13,172,775.18		20,293,684.18

(3) 2014 年度盈余公积变动情况

项目	2013.12.31	增加	减少	2014.12.31
法定盈余公积		3,560,454.50		3,560,454.50
任意盈余公积		3,560,454.50		3,560,454.50
合计		7,120,909.00		7,120,909.00

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

27、未分配利润

项目	2016 年 1-5 月	2015 年	2014 年
年初未分配利润	147,207,236.21	94,516,135.49	66,032,499.48
加：本期净利润	9,233,183.28	65,863,875.90	35,604,545.01
减：提取法定盈余公积		6,586,387.59	3,560,454.50
提取任意盈余公积		6,586,387.59	3,560,454.50
期末未分配利润	156,440,419.49	147,207,236.21	94,516,135.49

28、营业收入和营业成本

项目	2016 年 1-5 月	
	收入	成本
主营业务	44,667,457.43	15,482,280.49
房屋销售	30,806,392.50	10,164,710.66

项目	2016 年 1-5 月	
	收入	成本
房屋出租	13,861,064.93	5,317,569.83
其他业务	7,640,103.90	159,324.48
利息	7,412,270.26	
其他	227,833.64	159,324.48
合计	52,307,561.33	15,641,604.97

(续)

项目	2015 年		2014 年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	388,240,377.48	229,229,489.56	237,799,051.07	132,550,749.43
房屋销售	358,989,928.10	220,450,487.34	229,642,544.70	127,008,112.78
房屋出租	29,250,449.38	8,779,002.22	8,156,506.37	5,542,636.65
其他业务	15,641,129.92		2,035,007.14	
利息	15,526,154.92		581,733.74	
其他	114,975.00		1,453,273.40	
合计	403,881,507.40	229,229,489.56	239,834,058.21	132,550,749.43

29、营业税金及附加

项目	2016 年 1-5 月	2015 年	2014 年
营业税	2,052,806.91	20,194,075.39	11,991,702.92
城市维护建设税	134,071.01	1,009,703.76	599,585.17
教育费附加	134,071.00	1,009,703.75	420,486.71
房产税	1,932,622.24	3,464,744.03	485,186.60
土地增值税	4,306,266.90	20,055,133.58	18,032,473.23
合计	8,559,838.06	45,733,360.51	31,529,434.63

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

30、销售费用

项目	2016 年 1-5 月	2015 年	2014 年
销售服务费	409,191.74	1,864,575.18	3,120,688.60
广告宣传费	325,200.00	1,261,634.00	610,032.00
合计	734,391.74	3,126,209.18	3,730,720.60

31、管理费用

项目	2016 年 1-5 月	2015 年	2014 年
----	--------------	--------	--------

项目	2016 年 1-5 月	2015 年	2014 年
办公费	1,608,122.94	4,536,943.15	5,228,811.13
税金	1,175,864.63	3,703,910.46	1,223,479.67
长期资产摊销	706,488.05	989,083.31	
折旧费	380,098.05	617,886.20	143,951.99
业务招待费	370,039.50	941,875.95	1,543,001.04
保险费	88,624.57	178,277.89	56,503.78
差旅费	59,184.13	160,229.60	202,575.40
聘请中介机构费用	53,000.00	304,000.00	179,000.00
其他	100,000.00	186,000.00	
合计	4,541,421.87	11,618,206.56	8,577,323.01

32、财务费用

项目	2016 年 1-5 月	2015 年	2014 年
利息支出	9,611,676.68	26,676,221.52	16,767,925.48
减：利息收入	114,108.62	874,491.91	1,024,470.96
其他	7,758.15	6,400.28	12,391.62
合计	9,505,326.21	25,808,129.89	15,755,846.14

33、资产减值损失

项目	2016 年 1-5 月	2015 年	2014 年
坏账损失	-123,746.42	125,057.88	7,069.74

34、营业外收入

项目	2016 年 1-5 月	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	0.01	0.01

(续)

项目	2015 年度		2014 年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他				

35、营业外支出

项目	2016 年 1-5 月	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额
税收滞纳金	360,000.00	360,000.00

(续)

项目	2015 年度		2014 年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
税收滞纳金	222,726.87	222,726.87	3,340.89	3,340.89

36、所得税费用**(1) 所得税费用表**

项目	2016 年 1-5 月	2015 年	2014 年
当期所得税费用	3,263,309.91	28,488,937.82	14,836,336.61
递延所得税费用	135,875.27	-6,334,486.77	-2,761,307.85
以前年度汇算清缴调整	456,356.45		
合计	3,855,541.63	22,154,451.05	12,075,028.76

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2016 年 1-5 月	2015 年	2014 年
利润总额	13,088,724.91	88,018,326.95	47,679,573.77
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,272,181.23	22,004,581.74	11,919,893.44
调整以前期间所得税的影响	456,356.45		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	127,003.95	149,869.31	155,135.32
所得税费用	3,855,541.63	22,154,451.05	12,075,028.76

37、现金流量表项目**(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项目	2016 年 1-5 月	2015 年	2014 年
租赁保证金收款	1,814,546.67	3,534,479.33	2,701,621.32
利息收入	114,108.62	874,491.91	1,024,470.96
收回其他代垫款		933,224.96	2,369,086.02
合计	1,928,655.29	5,342,196.20	6,095,178.30

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	2016 年 1-5 月	2015 年	2014 年
付现费用	1,733,051.05	5,182,172.87	6,725,724.07
支付其他代垫款	604,116.12	1,157,052.11	15,732.51
关联方往来款		646,440.32	11,984,799.19
支付保证金等			2,372,451.94
合计	2,337,167.17	6,985,665.30	21,098,707.71

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	2016 年 1-5 月	2015 年	2014 年
关联方借款	552,000,000.00	330,000,000.00	

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	2016 年 1-5 月	2015 年	2014 年
关联方借款	80,000,000.00	498,530,000.00	

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	2016 年 1-5 月	2015 年	2014 年
关联方借款			482,820,000.00

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2016 年 1-5 月	2015 年	2014 年
关联方借款			879,417,725.67

38、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2016 年 1-5 月	2015 年	2014 年
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	9,233,183.28	65,863,875.90	35,604,545.01
加：资产减值准备	-123,746.42	125,057.88	7,069.74
固定资产折旧、投资性房地产摊销	4,440,600.91	9,502,514.97	5,686,588.64
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销	706,488.05	989,083.31	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)			
固定资产报废损失 (收益以“-”号填列)			
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)			
财务费用 (收益以“-”号填列)	9,611,676.68	26,676,221.52	16,767,925.48
投资损失 (收益以“-”号填列)			
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	135,875.27	-6,334,486.77	-1,104,821.04
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)			
存货的减少 (增加以“-”号填列)	-148,648,190.51	51,111,279.09	-153,972,780.26
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	186,341,402.49	-193,650,224.44	-11,209,254.80
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	20,013,946.17	-41,958,106.21	295,074,709.84
其他			

补充资料	2016年1-5月	2015年	2014年
经营活动产生的现金流量净额	81,711,235.92	-87,674,784.75	186,853,982.61
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	351,242,651.22	97,736,337.11	221,304,642.38
减：现金的年初余额	97,736,337.11	221,304,642.38	169,931,301.54
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的年初余额			
现金及现金等价物净增加额	253,506,314.11	-123,568,305.27	51,373,340.84

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	2016年5月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
一、现金	351,242,651.22	97,736,337.11	221,304,642.38
其中：库存现金	2.88	2.88	1,972.88
可随时用于支付的银行存款	351,242,648.34	97,736,334.23	221,302,669.50
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额	351,242,651.22	97,736,337.11	221,304,642.38
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物			

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海漕河泾开发区浦星建设发展有限公司	上海	上海	园区开发及经营	100.00		同一控制下企业合并
上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司	上海	上海	园区开发及经营	100.00		同一控制下企业合并

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况（单位：人民币万元）

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	上海	园区开发及经营	102,000.00	100.00	100.00

注：本公司的最终控制方是上海临港经济发展（集团）有限公司。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海临港经济发展集团资产管理有限公司	同一最终控制方
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	同一最终控制方

4、关联方交易情况

(1) 购销商品的关联交易

关联方	关联交易内容	2016年1-5月	2015年	2014年
上海临港经济发展集团资产管理有限公司	销售房屋		329,032,643.10	

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租人确认的租赁收入

承租方名称	租赁资产种类	2016年1-5月	2015年	2014年
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	厂房	748,040.13	1,795,296.30	1,795,296.30

(3) 接受关联方物业管理服务

承租方名称	关联交易内容	2016年1-5月	2015年	2014年
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	物业管理	1,180,311.83	3,489,161.90	4,166,699.78

(4) 关联方资金拆借及利息收支情况

① 关联方资金拆借

2016年1-5月

关联方	拆借金额 (注 1)	利率 (注 2)
拆出:		
上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司	375,000.00	4.35%
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	180,358,338.45	4.35%

注 1: 拆借金额=Σ (单笔拆借资金金额*占用天数/360), 下同。

注 2: 资金结算利率以银行同期基准利率为基础, 按市场资金的实际成本, 通过协商确定。

2015 年度

关联方	拆借金额	利率
拆出:		
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	277,252,766.42	5.60%

2014 年度

关联方	拆借金额	利率
拆入:		
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	63,655,621.98	5.60%
拆出:		
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	10,388,102.42	5.60%

②关联方利息支出/利息收入

关联方	关联交易内容	2016 年 1-5 月	2015 年	2014 年
上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司	利息收入	10,772.41		
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	利息收入	7,401,497.85	15,526,154.92	581,733.74
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	利息支出			3,564,714.83

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	2016 年 5 月 31 日	
	账面余额	坏账准备
其他应收款:		
上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司	15,084,799.19	
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	1,107,040.13	
合计	16,191,839.32	

(续)

项目名称	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款:				
上海临港经济发展集团资产管理有限公司	168,032,643.10			
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	3,590,592.60		1,795,296.30	
合计	171,623,235.70		1,795,296.30	
其他应收款:				
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	430,382,331.92		246,331,477.00	
上海漕河泾开发区浦月建设发展有限公司	12,584,799.19		11,984,799.19	
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	435,844.36		389,404.04	
合计	443,402,975.47		258,705,680.23	

(2) 应付项目

项目名称	2016 年 5 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其他应付款:			
上海漕河泾开发区经济技术发展有限公司	201,638,357.60		
上海漕河泾开发区物业管理有限公司	2,105,551.11	141,827.89	

十、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2016 年 5 月 31 日, 本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2016 年 5 月 31 日, 本公司无需要披露的重大或有事项。

十一、资产负债表日后事项

截至本财务报告日, 本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

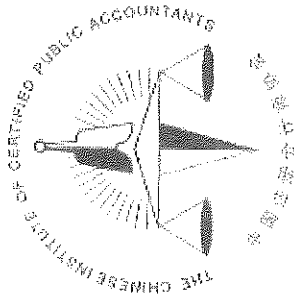
十二、补充资料

非经常性损益明细表

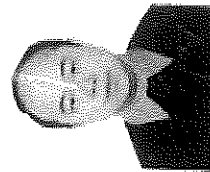
项目	2016 年 1-5 月	2015 年	2014 年
其他营业外收入和支出	-359,999.99	-222,726.87	-3,340.89

项目	2016 年 1-5 月	2015 年	2014 年
小计	-359,999.99	-222,726.87	-3,340.89
所得税影响额	-90,000.00	-55,681.72	-835.22
合计	-269,999.99	-167,045.15	-2,505.67

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。



姓名	王德成
Full name	WANG DECHENG
性别	男
Sex	Male
出生日期	1980-01-26
Date of birth	1980-01-26
工作单位	上海立信会计师事务所有限公司
Working unit	Shanghai Lixin Accounting Firm Co., Ltd.
身份证号	310105198001260000
Identity card No.	310105198001260000



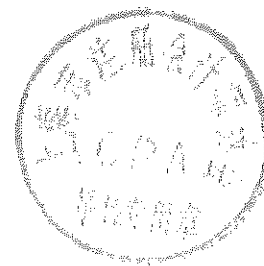
年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

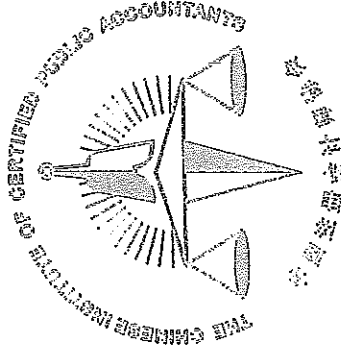
证书编号: 310000077109
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

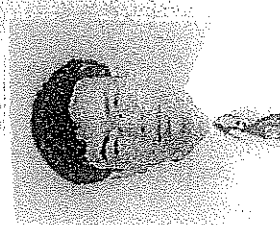
发证日期: 2014 年 07 月 30 日
Date of Issuance



2015年 4月 30日



姓名: 潘武林
性别: 男
出生日期: 1977-08-23
工作单位: 上海立信会计师事务所有限公司
身份证号: 310105197708230019
身份证号码: 310105197708230019



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2010年 4月 30日
年 月 日

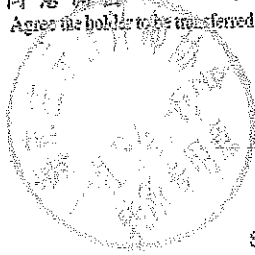
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014年5月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

会计师事务所(特殊普通合伙)

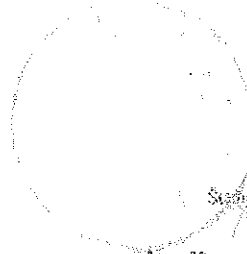
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014年5月28日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014年5月28日

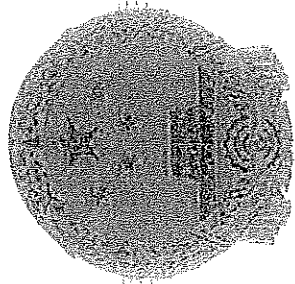
同意调入
Agree the holder to be transferred to

瑞华会计师事务所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

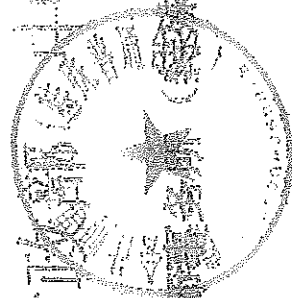
2014年5月28日



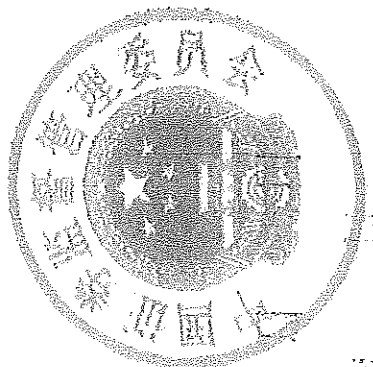
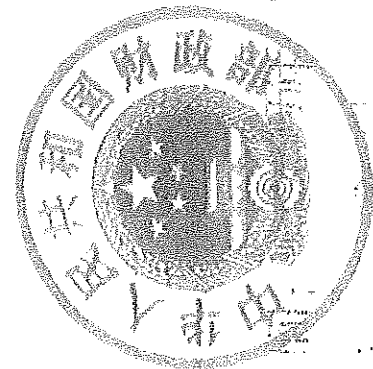
证书号: 00000000

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部(经)证监字[2000]105号文核准, 批准
执行证券、期货相关业务。



受审人: 立信会计师事务所



证书序号: NO. 019826

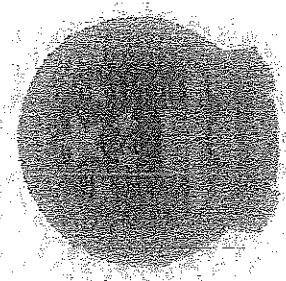
说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 北京市财政局

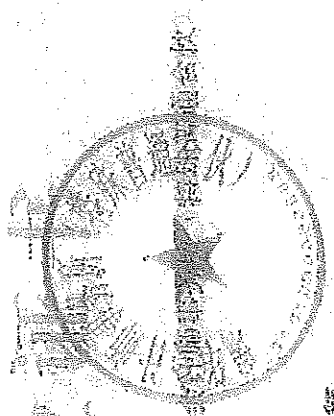
二〇一一年四月十六日

中华人民共和国财政部



会计师事务所

执业证书



名称: 瑞华会计师事务所(普通合伙)

主任会计师: 杨仁策

办公场所: 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010130

注册资本(出资额): 10140万元

批准设立文号: 京财企许可[2011]0022号

批准设立日期: 2011-02-14